

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW: ENERGII CIEPLNEJ, WODY I PODGRZEWANEJ WODY, GAZU ORAZ ENERGII ELEKTRYCZNEJ W NIERUCHOMOŚCIACH W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KISIELIN” W ZIELONEJ GÓRZE

DZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE I OKREŚLENIA.

§ 1

Regulamin niniejszy zwany dalej „Regulaminem” określa:

Zasady rozliczania kosztów:

- energii ciepłej dostarczanej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania – Dział II Regulaminu,
- wody zimnej i wody podgrzewanej do celów użytkowych – Dział III Regulaminu, gazu – Dział IV Regulaminu,
- energii elektrycznej w nieruchomościach wspólnych – Dział V Regulaminu.

§ 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- **lokal** - lokal mieszkalny lub użytkowy w zasobach Spółdzielni,
- **użytkownik lokalu** - członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni a także najemca lokalu mieszkalnego i osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- **powierzchnia do rozliczenia kosztów energii ciepłej** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu , bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, rozumie się przez to pomieszczenia, w których zainstalowane są grzejniki c.o., a także pomieszczenia nie posiadające grzejników c.o., wchodzące w skład lokalu

np. przedpokój, łazienka, szafy wbudowane, wiatrołapy itp., nie wlicza się do tej powierzchni piwnic lokatorskich i pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, wózkowni, suszarni, dodatkowo nie wlicza się do tej powierzchni wiatrołapów niewyposażonych w grzejniki, których ściany nie są przewidziane, jako przegroda do izolacji cieplnej (ścianki szklane, ceglane o małej grubości) w przypadku wystąpienia w lokalu pomieszczeń lub ich części niższych niż 2,2 m, a wyższych niż 1,4 m, powierzchnię tych części przyjmuje się w 50 %, powierzchni lokalu o wysokości równej lub niższej niż 1,4 m nie wlicza się,

- **nieruchomość wspólna** – grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
- **węzeł** – zbiór lokali w jednym lub kilku budynkach, dla których ze względu na posiadanie wspólnego licznika (liczników) można przeprowadzić odrębne rozliczenie zużytej energii na ogrzewanie,
- **podzielnik kosztów** - urządzenie, które za pomocą określonego parametru fizycznego pozwala ustalić udział ciepła oddawanego przez grzejnik w jednostkach użytkowych w odniesieniu do całkowitego zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej. Jednostki zużycia określone są, jako jednostka wskazywana przez podzielnik kosztów z uwzględnieniem współczynnika oceny grzejnika i współczynnika wyrównawczego, korygującego niekorzystne położenie mieszkania w budynku,
- **lokal nieopomiarowany** – lokal, w którym nie są stosowane podzielniki kosztów lub wodomierze oraz brak urządzeń pomiarowych (np. liczniki energii elektrycznej i gazu).

§ 3

Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali stanowiących własność lub będących w Zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „KISIELIN” w Zielonej Górze.

§ 4

1. Okresy rozliczeniowe:
 - 1) dla rozliczenia energii cieplnej ustala się okres rozliczeniowy od dnia 1 stycznia danego roku do dnia 31 grudnia danego roku,
 - 2) rozliczenie: wody, zimnej i ciepłej, dokonywane będzie w okresach kwartalnych,
 - 3) rozliczanie różnic wody zimnej dokonywane będzie w okresach półrocznych.
2. Ustalone w wyniku rozliczenia:
 - niedopłaty – winny być spłacone w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie będą naliczane ustawowe odsetki.
W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może odroczyć termin uregulowania niedopłaty lub rozłożyć spłatę na raty, jednakże na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy,
 - nadpłaty – zostają zaliczone na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych.

Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Spółdzielnia może zwrócić nadpłatę po potrąceniu wszelkich zaległości płatniczych wobec Spółdzielni. Kwota nadpłaty nie podlega oprocentowaniu.

§ 5

1. Reklamacje dotyczące otrzymanego rozliczenia kosztów w poszczególnych okresach rozliczeniowych można wносить w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
2. Reklamacje rozstrzyga Zarząd.
3. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu reklamacji.

§ 6

1. Spółdzielnia ustala indywidualnie dla użytkowników zaliczki na poczet opłat za dostawę energii cieplnej i wody, których wysokość określa się na podstawie rozliczenia kosztów za poprzednie okresy rozliczeniowe.
2. W trakcie okresu rozliczeniowego zaliczki mogą być zmienione w przypadku wzrostu cen lub zaistnienia innych istotnych okoliczności.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana do przedstawienia użytkownikom lokali końcowego rozliczenia dostawy energii cieplnej i wody w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od zakończenia okresu rozliczeniowego.
4. Użytkownik lokalu otrzymuje pisemne rozliczenie kosztów zużycia wody.

DZIAŁ II

ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

ROZDZIAŁ I. ZASADY OGÓLNE

§ 7

1. Zgodnie z obowiązującą ustawą Prawo energetyczne, ceny energii cieplnej są ustalane w formie taryf dla ciepła przez Urząd Regulacji Energetyki zaś Spółdzielnia pośredniczy pomiędzy użytkownikami lokali a dostawcą ciepła przy rozliczeniach.

2. Koszty energii cieplnej stanowią wydatki związane z dostawą energii, energii cieplnej na cele c.o. i c.w.u.
 - 1) opłatę stałą wynikającą z zamówionej mocy cieplnej, usługę przesyłową, nośnik ciepła, opłatę abonamentową za przyłącze,
 - 2) opłatę zmienną za faktycznie pobraną energię ciepłą wyrażoną w złotych za 1 GJ, ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach, usługę przesyłową,
 - 3) inne uzasadnione koszty.

ROZDZIAŁ II. WARUNKI STOSOWANIA PODZIELNIKÓW KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 8

1. Przyjmuje się, że podstawową formą rozliczania kosztów centralnego ogrzewania są podzielniki kosztów.
2. W lokalach, których użytkownicy nie udostępnią możliwości montażu podzelników kosztów, rozliczenie zużycia ciepła następuje według zasad obowiązujących dla mieszkań nieopomiarowanych, niewyposażonych w podzielniki kosztów.
3. Dla lokali o niekorzystnej lokalizacji, która ma wpływ na ilość zwiększonego zużycia ciepła stosuje się współczynniki korygujące. W zależności od wielkości grzejników stosuje się również współczynniki korygujące.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego zgłoszenia w Spółdzielni uszkodzeń podzelników kosztów.
5. Uszkodzenie podzelnika, zmiana lokalizacji podzelnika na grzejniku, zniszczenie lub naruszenie plomby oraz każde inne uszkodzenie, mające wpływ na nieprawidłowe rozliczenie kosztów poboru ciepła stanowi naruszenie obowiązków użytkownika lokalu i skutkuje ustaleniem kosztu ogrzewania, wg maksymalnego zużycia w nieruchomości. W tych przypadkach Spółdzielnia nie rozpatruje żadnych reklamacji.
6. W przypadku określonym w ustępie 5 nie stosuje się zasady liczenia wg maksymalnego zużycia w lokalu o identycznej powierzchni w danej nieruchomości, jeśli użytkownik niezwłocznie (w ciągu 14 dni) od zdarzenia powiadomi o tym fakcie w formie pisemnej Spółdzielnię. Wówczas rozliczenie dokonuje się wg średniego zużycia w lokalu.
7. Nie udostępnienie podzelników do odczytu w pierwszych dwóch terminach skutkuje nałożeniem kary finansowej za odczyt w 3 terminie. Wysokość kary określa Zarząd.

ROZDZIAŁ III. PODZIAŁ CAŁKOWITYCH KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DO NIERUCHOMOŚCI

§ 9

1. Całkowite koszty związane z dostawą energii cieplnej od dostawców zewnętrznych do nieruchomości w okresie rozliczeniowym dzieli się na:

- 1) koszty stałe związane z opłatami za moc zamówioną i przesył,
 - 2) koszty zmienne związane z zużyciem energii cieplnej , zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła,
 - 3) Inne koszty uzasadnione.
2. Koszty zmienne są ustalane na podstawie wskazań liczników i wystawionych faktur zweryfikowanych przez Spółdzielnię.

ROZDZIAŁ IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW STAŁYCH I ZMIENNYCH

§ 10

1. Do kosztów stałych określonych w § 9 pkt 1.1. dolicza się część kosztów zmiennych stanowiące koszty wspólne jak w § 12 pkt 1.
2. Koszty stałe rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 11

1. Koszty zmienne dzieli się na dwie części:
 - 1) koszty stanowiące koszty wspólne, uwzględniające ciepło oddawane przez nieopomiarowaną część instalacji c.o. w szczególności: piony grzewcze, grzejniki w pomieszczeniach wspólnego użytkowania np. na klatkach schodowych, grzejniki w łazienkach, rozlicza się poprzez doliczenie do kosztów stałych.
Wyliczenie kosztów zmiennych przypadających na nieopomiarowane części nieruchomości następuje za pomocą współczynników procentowych powierzchni nieopomiarowanej do powierzchni ogółem w nieruchomości.
 - 2) Koszty rozliczane proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących.
2. W lokalach nieopomiarowanych, w których nie są stosowane podzielniki kosztów, wszystkie koszty rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokali przypisanych do danego węzła cieplnego, a współczynniki korygujące nie są w przypadku takiego rozliczenia stosowane.
3. Przyjmuje się zasadę, że w danej nieruchomości lub budynku nie ma możliwości indywidualnego odstąpienia od podzielników kosztów, jeżeli są one przyjęte do stosowania.
4. W przypadku odstąpienia od zasady określonej w ustępie 3, lokal taki traktuje się jako nieopomiarowany , a koszt ogrzewania takiego lokalu wlicza się jako iloczyn

powierzchni użytkowej danego lokalu i opłaty zaliczkowej ustalonej przez Radę Nadzorczą.

5. Roczne rozliczenia indywidualne dokonywane są wg zasad przedkładanych rokrocznie przez Zarząd firmie rozliczającej c.o.

ROZDZIAŁ V. ZMIANY UŻYTKOWNIKA LOKALU W TRAKCIE OKRESU ROZLICZENIOWEGO CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 12

1. W przypadku , gdy w trakcie okresu rozliczeniowego następuje zmiana użytkownika lokalu rozliczenie centralnego ogrzewania dokonywane jest proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania użytkowników.
2. O zasadzie określonej w pkt.1 dotychczasowy użytkownik jest zobowiązany powiadomić nowego użytkownika, jeżeli zmiana użytkownika następuje poprzez zbycie prawa do lokalu.

DZIAŁ III

ROZLICZANIE WODY ZIMNEJ I WODY PODGRZEWANEJ

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 13

1. Przyjmuje się , że podstawową formą opomiarowania zużycia wody w lokalach są wodomierze.
2. Wszystkie lokale, które są nieopomiarowane licznikami rozlicza się jako nieopomiarowane.
3. W spółdzielni stosuje się jednolity typ liczników wodnych i jednolity system rozliczania zużycia wody.
4. Dla lokali nieopomiarowanych ustala się zaliczki z uwzględnieniem następujących norm zużycia wody:
 - a) 7 m³(osobę)miesiąc za zimną wodę,
 - b) 4 m³(osobę)miesiąc za ciepłą wodę.

5. Ilość ciepła na podgrzanie ciepłej wody ustala się na podstawie różnic odczytu ciepłomierza wskazującego całkowite zużycie ciepła w węźle , nieruchomości lub budynku i ciepłomierza wskazującego ilość ciepła zużytego na c.o.
6. Koszt podgrzania 1 m³ wody wylicza się globalnie dla całych zasobów w Spółdzielni.
7. Odczyty wodomierzy wykonywane są na koniec kwartału.
8. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierza, ilość zużytej wody do celów rozliczenia danego okresu rozliczeniowego przyjmuje się według prognozy wyliczonej na podstawie zużycia m³ wody wykazanego w poprzednim okresie rozliczeniowym.
9. Spółdzielnia może dokonywać odczytów kontrolnych wodomierzy w różnych terminach (niezależnych od okresów rozliczeniowych) bez wcześniejszego uprzedzenia użytkowników lokali.
10. Stwierdzenie manipulacji przy wodomierzu lub wykonanie obejścia licznika może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (kradzież wody).
11. Nie udostępnienie wodomierza do odczytu w pierwszym terminie skutkuje nałożeniem kary finansowej za dokonany odczyt w terminie drugim. Wysokość kary finansowej ustala Zarząd.
12. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do bieżącego dokumentowania zmiany ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.

ROZDZIAŁ II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody odbywa się według następujących zasad:
 - 1) W budynkach, w których wszystkie lokale wyposażone są w wodomierze (lokale opomiarowane) podstawę do rozliczeń zużycia wody stanowią wskazania wodomierzy indywidualnych, z uwzględnieniem różnic, o których mowa w pkt. 1,
 - a) różnicę pomiędzy zużyciem wody wykazanym przez wodomierz główny, a zużyciem wody wynikającym z sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, rozlicza się na poszczególne lokale. Rozliczenia dokonuje się na koniec każdego półrocza (30.06. i 31.12.).

2. W budynkach, w których tylko część lokali jest opomiarowana zużycie wody ustala się następująco:
 - 1) w lokalach opomiarowanych – podstawę do rozliczeń zużycia wody stanowią wskazania wodomierzy indywidualnych,
 - 2) w lokalach nieopomiarowanych – podstawę do rozliczeń zużycia wody stanowią normy określone § 13 ust. 4.
3. W budynkach , o których mowa w ustępie poprzedzającym (ust. 2) różnicę pomiędzy zużyciem wody wykazany przez wodomierz główny, a zużyciem wody w lokalach rozlicza się na poszczególne lokale.

ROZDZIAŁ III. ZASADY DOKONYWANIA MONTAŻU WODOMIERZY.

§ 15

1. Montaż i naprawa indywidualnych wodomierzy w lokalach dokonywane są na koszt użytkownika lokalu za zgodą i pośrednictwem Spółdzielni.
2. Wodomierze powinny być instalowane w sposób umożliwiający ich odczyt i wymianę.
3. W przypadku konieczności zdemontowania zabudowy wodomierz (np. zniszczenia płytek) koszty doprowadzenia do poprzedniego stanu obciążają użytkownika lokalu.
4. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza w wyniku np. niedozwolonych manipulacji przy tym urządzeniu, Spółdzielnia na podstawie przedstawionego protokołu, obciąża kosztami usługi serwisowej użytkownika danego lokalu.
5. Wszelkie podejrzenia usterki wodomierza (np.. brak wskazań) należy niezwłocznie zgłaszać do Spółdzielni.
6. Użytkownikowi nie wolno dokonywać jakichkolwiek przeróbek instalacji wodociągowej przed wodomierzem.
7. Za wodomierzem (wewnątrz lokalu) nie wolno dokonywać przeróbek, które naruszałyby prawidłowość odczytów.
8. Niedopuszczalne jest stosowanie jakichkolwiek urządzeń zakłócających prawidłowe działanie wodomierzy.

9. Lokal , w którym stwierdza się nieprawidłowe funkcjonowanie wodomierzy traktuje się jako nieopomiarowany.

DZIAŁ IV

ZASADY ROZLICZANIA GAZU W LOKALACH NIEOPOMIAROWANYCH

§ 16

1. Podział kosztów zużycia gazu w lokalach nieopomiarowanych następuje proporcjonalnie do ilości lokali . Opłata za zużycie gazu na rok bieżący wyliczana jest poprzez podzielenie kosztów zakupu gazu w roku poprzednim przez ilość lokali nieopomiarowanych.
2. Stawki opłat za zużycie gazu ustala Rada Nadzorcza.

DZIAŁ V

ZASADY ROZLICZANIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ W LOKALACH NIEOPOMIAROWANYCH

§ 17

1. Użytkownik lokalu ponosi koszty za energię elektryczną wyliczone jak dla standardowego wyposażenia w urządzenia odbiorcze.
2. Opłata wnoszona jest w formie ryczałtu wyliczonego według zasad jak w pkt. 1.
3. Decyzję o wysokości ryczałtu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

DZIAŁ VI

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

Niniejszy Regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KISIELIN” w Zielonej Górze w dniu 02 czerwca 2014 roku, uchwałą Nr 7 / 2014.

